

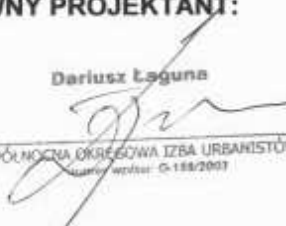
UCHWAŁA Nr L/433/2010  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 23 lutego 2010 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych  
przy ul. Łabędziej w Mikołajkach**

Opublikowany w:  
*Dzienniku Urzędowym Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego Nr 52  
poz. 876 z dnia 21.04.2010 r.*

**GŁÓWNY PROJEKTANT:**

Dariusz Łaguna

  
PÓLNOCCY OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
ul. ... 5-155/2007

**UCHWAŁA Nr L/433/2010**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 23 lutego 2010 r.**

**W sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych przy ul. Łabędziej w Mikołajkach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych przy ul. Łabędziej w Mikołajkach” zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale XXXIV/256/2008 z dnia 1 grudnia 2008 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów miasta Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych przy ul. Łabędziej w Mikołajkach”,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów,
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej terenów,
- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować minimum 70% elewacji frontowej obiektu bez możliwości jej przekroczenia, linię tę mogą przekraczać balkony, schody zewnętrzne i okapy jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym,
- 5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 6) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,
- 7) „wskaźniku zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni

działki budowlanej.

§ 6. 1. N rysunku planu przyjmuje się następujące oznaczenia graficzne jako obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MN, MU, KD,
- 4) linie zabudowy,

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać niewielkim zmianom:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych,
- 2) linie wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania - jako tereny rolne,
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami procedury scalenia i podziału.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska,
- 3) wprowadza się na całym obszarze objętym planem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: teren objęty granicami planu nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile na rysunku planu nie został pokazany inny przebieg,
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z projektowanej sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci miejskiej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych następować będzie poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków z wykluczeniem rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) wody opadowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy odprowadzić w granicach własnych działki, z terenów dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej wody odpadowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: w celu zaopatrzenia terenu zainwestowania w energię elektryczną należy wybudować sieć energetyczną niskiego napięcia (podziemną) i włączyć ją do istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej, sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączeniowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną.

6) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z warunkami dysponenta sieci,

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,

8) gromadzenie odpadów stałych następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) podstawową sieć komunikacyjną na danym terenie stanowi projektowana droga publiczna gminna oznaczona symbolami KD.01 łącząca tereny zabudowy z ulicą Łabędzia.

2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolem KD,

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

2) wyznaczenie i urządzenie dróg gminnych.

7. W granicach planu nie występują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

8. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
MU.01 MU.02	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza lub garażowa.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m<sup>2</sup></p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10 m,</p> <p>3) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>4) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połąci zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</p> <p>5) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego,</p> <p>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>9) dojazd do wydzielonych działek z drogi oznaczonej symbolem KD.01 lub KD.03.</p>
MN.01 MN.02 MN.03 MN.04	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu,</p> <p>2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m,</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</p> <p>6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego,</p> <p>7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,35,</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>
KD.01	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <p>1) droga w klasie technicznej D - dojazdowej.</p> <p>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m,</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni 5,5m,</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>

KD.02	<p><b>Teren przewidziane na poszerzenie istniejącej drogi publicznej</b></p> <p>1) docelowo droga w klasie technicznej D - dojazdowej,</p> <p>2) łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m,</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni 5,5m,</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>
KD.03	<p><b>Teren przewidziane na poszerzenie istniejącej drogi publicznej</b></p> <p>1) docelowo droga w klasie technicznej L - lokalnej,</p> <p>2) łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0m,</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszej,</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>

**Rozdział III**  
Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

Przeznaczenie terenu	Stawka w %
MN, MU	30%
KD	nie stosuje się

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nikołajki.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nikołajkach